LE MARCHÉ DE L'HABITATION

RAPPORT SUR LE MARCHÉ LOCATIF
RMR de Windsor

SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

Date de diffusion : automne 2009

Faits saillants

- Dans la RMR de Windsor, le taux d'inoccupation moyen est descendu de 14,6 %, en octobre 2008, à 13,0 %, en octobre 2009.
- Le repli du taux d'inoccupation s'explique entre autres par l'augmentation des inscriptions dans les établissements d'enseignement postsecondaire, la baisse du nombre de résidents ayant quitté la région en quête d'un emploi et le nombre réduit de locataires ayant accédé à la propriété.
- Windsor est la seule RMR de l'Ontario où la proportion d'unités locatives vacantes a régressé par rapport à octobre 2008. Elle continuera d'enregistrer une baisse à cet égard en 2010.

Figure 1

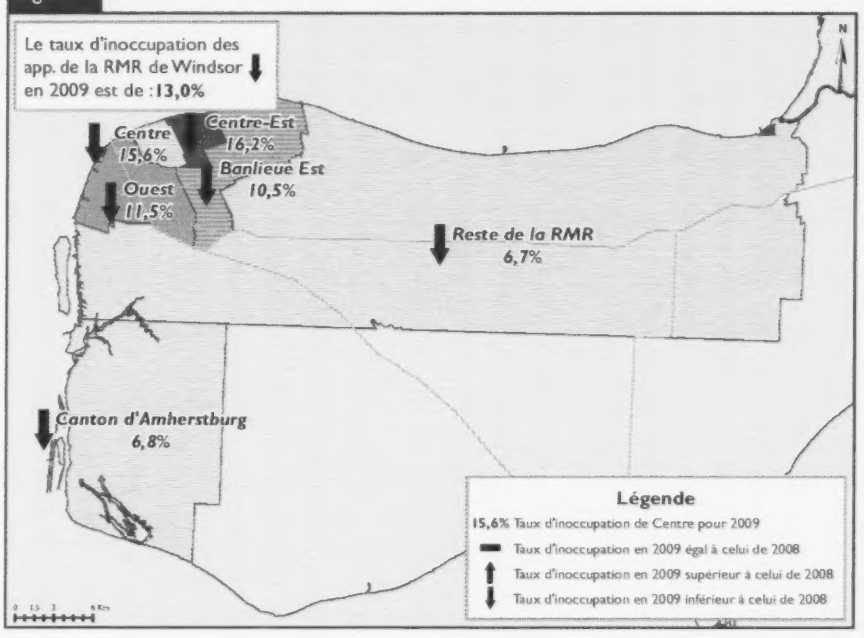


Table des matières

1 Faits saillants

2 La demande d'appartements locatifs a augmenté cette année

5 Abordabilité des logements locatifs

5 Perspectives du marché locatif

7 Le taux d'inoccupation national a augmenté en octobre 2009

8 Cartes

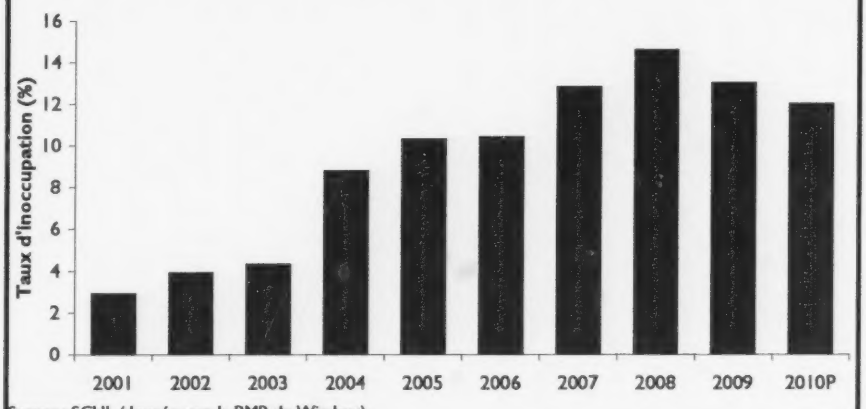
10 Tableaux

ABONNEZ-VOUS MAINTENANT!

www.schl.ca/marchedelhabitation

Figure 2

Baisse du taux d'inoccupation des appartements



Source : SCHL (données sur la RMR de Windsor)

La demande d'appartements locatifs a augmenté cette année

La demande d'appartements locatifs d'initiative privée a connu un revirement en 2009 dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Windsor : elle s'est accrue. En effet, le taux d'inoccupation est descendu du sommet record de 14,6 % qu'il avait atteint en octobre 2008 et il s'est établi à 13,0 % cet automne. La proportion d'unités vacantes a diminué dans toutes les catégories d'appartements sauf celle des studios, où elle est montée à 16,9 %. Plusieurs facteurs clés ont concouru à ce revirement, qui s'est produit en dépit du léger gonflement de l'offre.

La migration est un important moteur de la demande de logements. La RMR de Windsor a d'ailleurs perdu moins d'habitants au profit d'autres régions. Un taux de chômage faible stimule l'immigration de travailleurs. Or, le taux de sans-emploi à Windsor a nettement dépassé la moyenne provinciale durant les cinq dernières années. Ce piètre bilan de l'emploi a non seulement entraîné un ralentissement de la migration vers Windsor, mais il a également incité des résidents à quitter la région pour trouver du travail ailleurs. Maintenant que l'avenir des trois grands fabricants d'automobiles semble plus sûr et que les perspectives d'emploi s'améliorent, on estime que le nombre de pertes d'habitants subies par la région de Windsor a déjà atteint son point culminant, qu'il aurait touché l'an dernier.

La hausse du nombre d'étudiants inscrits dans les établissements d'enseignement est un autre facteur qui a exercé des pressions à la baisse sur les taux d'inoccupation. Étant donné le taux de chômage élevé et les programmes gouvernementaux actuels favorisant le recyclage professionnel, le nombre d'inscriptions à l'Université de Windsor et au Collège St. Clair ont touché un sommet inégalé cet automne. C'est une bonne nouvelle pour le marché locatif, étant donné la propension des étudiants à louer un logement.

Ces deux dernières années, beaucoup de locataires ont profité des conditions favorables à l'achat d'une habitation – bas taux hypothécaires, prix négociables – pour devenir propriétaires. Comme le gros des éventuels accédants à la propriété a déjà fait le saut et que les prix des habitations ont recommencé à croître, un moins grand nombre de locataires ont quitté le marché locatif cet automne. Par contre, le segment des maisons en rangée locatives a continué de perdre des locataires à cause du niveau élevé des loyers. En octobre 2009, les maisons en rangée de trois chambres se louaient en moyenne 934 $, une somme amplement suffisante pour payer les mensualités hypothécaires se rapportant à un logement pour nouveaux propriétaires à Windsor. Résultat : le taux d'inoccupation des maisons en rangée est passé de 11,7 % en 2008 à 12,5 % en 2009.

Baisse des taux d'inoccupation dans les divers secteurs de la RMR

Toutes les zones qui composent la RMR de Windsor ont vu leur taux d'inoccupation diminuer cette année.

Au centre-ville de Windsor (zone 1), la proportion globale d'unités locatives vacantes s'est légèrement repliée par rapport à 2008 – elle est passée de 17,5 % à 15,6 % – la baisse survenue dans les catégories des logements de une et de deux chambres l'ayant emporté sur la hausse enregistrée dans celle des studios. Les locataires ont tendance à vouloir passer à un logement de plus grande taille dès qu'ils en trouvent un de libre. En outre, le taux de chômage très élevé chez les jeunes a fait reculer la demande du côté des logements locatifs les plus abordables. La zone 1 a toujours présenté les taux d'inoccupation les plus élevés

de la RMR, notamment parce qu'elle possède une forte proportion de vieux immeubles, lesquels nécessitent souvent des réparations importantes et sont donc moins attrayants pour les éventuels locataires. Cependant, l'ouverture d'un campus satellite du Collège St. Clair pour son école d'art et de design a amené environ 200 étudiants dans le centre-ville cet automne. D'autres projets d'expansion élaborés en collaboration avec les responsables des programmes de musique, de théâtre et des beaux-arts de l'Université de Windsor pourraient entraîner l'afflux de 700 autres étudiants au centre-ville d'ici deux ans.

Dans la catégorie des appartements de une chambre, c'est la zone 2 qui enregistre le plus haut taux d'inoccupation (18,9 %). Cette zone compte un certain nombre de petits immeubles dans lesquels on trouve surtout des appartements locatifs de une chambre. Dans les immeubles de petite taille, comme ceux de moins de 20 unités, la proportion de logements vacants est normalement plus élevée lorsque l'offre est excédentaire, car les locataires ont davantage de choix et préfèrent les grands immeubles, qui sont généralement mieux surveillés et dont la gestion est assurée sur place par une société de gestion immobilière. Les loyers des logements de une chambre restent donc bas dans la zone 2, les propriétaires espérant ainsi conserver leurs locataires actuels et en attirer de nouveaux.

D'habitude, la zone 3 (banlieue Est) est le secteur de Windsor le plus convoité par les locataires. Elle affiche le taux d'inoccupation global le plus bas de la ville (10,5 %), de même que la plus faible proportion de logements vacants de une chambre (8,5 %). Cette dernière est d'ailleurs beaucoup moins élevée que celles observées dans les zones périphériques. La zone 3 comprend de gros immeubles situés dans un emplacement de choix, en bordure de la rivière, ce qui exerce un attrait sur les locataires. Ces immeubles offrent des unités plus récentes et sont gérés sur place par une société de gestion immobilière. De plus, les grandes sociétés de gestion immobilière disposent des ressources nécessaires pour proposer des incitatifs, contrairement à bien des propriétaires-bailleurs de petits immeubles.

L'Université de Windsor et le St. Clair College se trouvent tous deux dans la zone 4. Ces deux établissements postsecondaires ont enregistré un nombre record d'inscriptions en 2009, et cet afflux d'étudiants alimente la demande sur le marché locatif. Le nombre d'inscriptions et la demande de logements locatifs dans la zone 4 ont été propulsés par les jeunes adultes, qui reconnaissent l'importance d'avoir un diplôme pour décrocher un emploi intéressant sur le marché du travail, de même que par les travailleurs mis à pied ou déplacés qui reviennent sur les bancs d'école dans le cadre des programmes provinciaux de préparation à une seconde carrière. C'est ainsi que dans la zone 4, le taux d'inoccupation est descendu de 14,9 à 11,5 % de 2008 à 2009.

La proportion d'unités vacantes a également régressé dans la zone 5 (Amherstburg) et la zone 6 (extérieur de la ville). Comme le parc locatif y est restreint, toute variation, même faible, du nombre de logements vacants a une incidence importante sur le taux.

Demande d'appartements de une chambre : en hausse

Dans la catégorie des logements de une chambre, le taux d'inoccupation a diminué dans toutes les zones de la ville. Il a chuté de façon marquée dans la zone 4 – Ouest, où il est passé de 17,7 % en octobre 2008 (deuxième taux le plus élevé à cette époque) à 11,6 % en octobre 2009 (deuxième taux parmi les plus bas

Figure 3

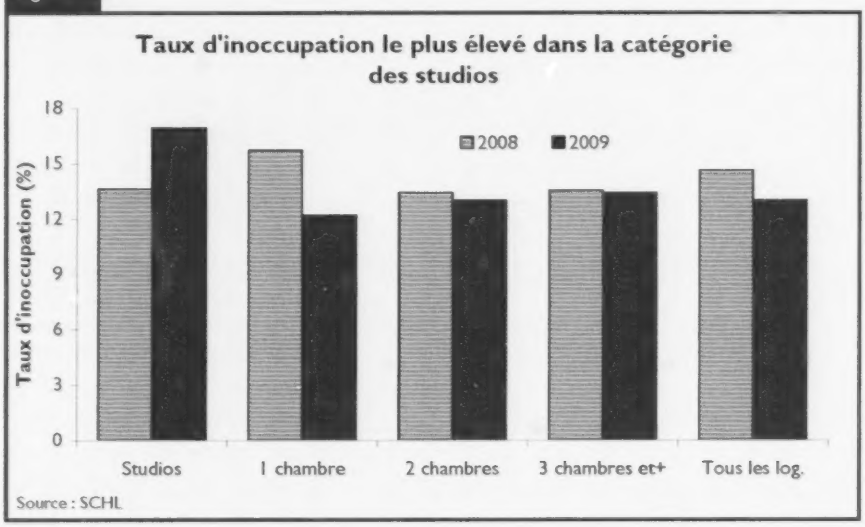
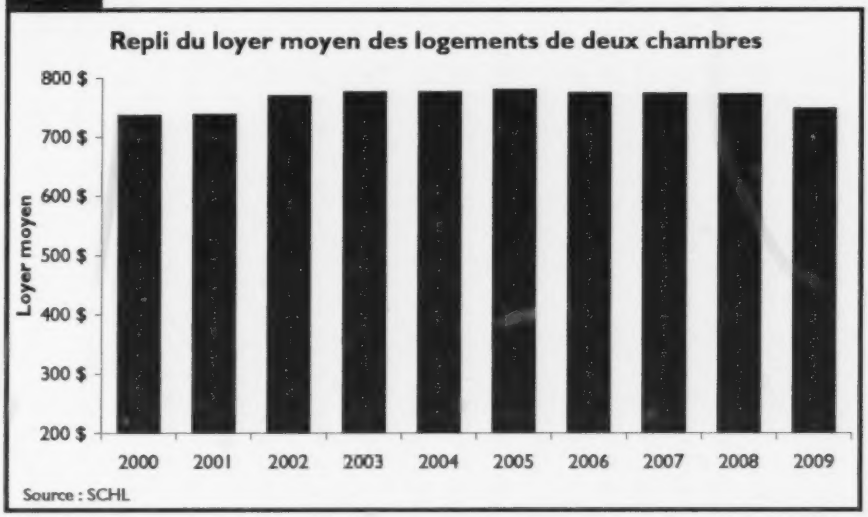


Figure 4



cette année). Comme on l'a déjà dit, cette zone possède les deux établissements d'enseignement supérieur de Windsor, qui accueillent entre autres des étudiants d'âge mûr faisant un retour aux études, qui préfèrent probablement occuper un logement de une chambre plutôt que d'avoir un colocataire. Les unités de deux chambres dans cette zone ont elles aussi vu leur taux d'inoccupation moyen régresser, mais légèrement.

Loyers

La SCHL a introduit une mesure qui permet d'estimer l'évolution des loyers pratiqués dans les immeubles existants. En mettant l'accent sur les immeubles existants, nous pouvons éliminer l'effet des ensembles qui ont été construits ou convertis durant les douze mois précédant l'Enquête et ainsi obtenir une meilleure indication de la variation des loyers causée par l'évolution de la conjoncture du marché, plutôt que par l'évolution de la composition du parc locatif. Dans la RMR de Windsor, le vaste choix d'unités vacantes a fait en sorte que le loyer moyen des appartements de deux chambres dans les immeubles existants ayant fait l'objet de l'Enquête les deux années n'a pas beaucoup changé d'octobre 2008 à octobre 2009.

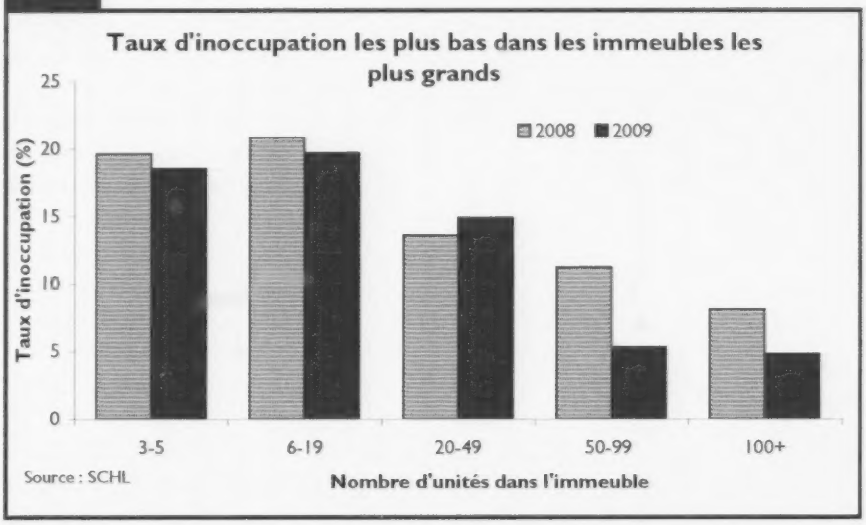
Les immeubles de construction récente affichent les taux d'inoccupation les plus bas

Les immeubles construits avant 1960 ont, comme par le passé, présenté le plus haut taux d'inoccupation, soit 19,0 %. Ils sont en général dépourvus d'ascenseurs, sont situés près du noyau urbain et nécessitent davantage d'entretien. Ce sont les immeubles construits entre 1975 et 1989 qui ont enregistré le taux d'inoccupation le plus faible, soit 6,8 % – près de moitié moins élevé que la proportion enregistrée en octobre 2008 (11,7 %). L'an dernier, c'était plutôt les ensembles achevés en 1990 ou après qui avaient le plus bas taux. Cette année, les immeubles bâtis entre 1975 et 1989 enregistraient le taux le plus faible, même s'ils présentaient également les loyers moyens les plus considérables dans les catégories des unités de une et de deux chambres; la majorité des tours d'habitations de Windsor ont été érigées durant ces années là.

Les tours d'habitation ont le taux d'inoccupation le plus bas

Cette année encore, les immeubles de grande taille affichent des taux d'inoccupation plus faibles que la moyenne dans le marché de Windsor. Les immeubles de 100 logements et plus, où se pratiquent par ailleurs les loyers les plus chers, ont le plus

Figure 5



bas pourcentage de logements de une chambre vacants, et le deuxième taux d'inoccupation parmi les moins élevés pour les logements de deux chambres. Ces ensembles sont habituellement gérés par des sociétés de gestion immobilière qui ont les moyens de faire des offres incitatives, de garantir un minimum de sécurité et de surveillance sur place, et de bien entretenir le bâtiment pour conserver leurs locataires et en attirer de nouveaux. Ils ont aussi tendance à occuper des emplacements de choix à Windsor, le long de la rivière.

Ce sont encore les immeubles de petite taille comptant moins de 20 unités qui présentent la plus forte proportion de logements vacants dans les catégories des appartements de une, de deux et de trois chambres ou plus.

Le taux de disponibilité fléchit

Le taux de disponibilité calculé par la SCHL tient compte des logements qui étaient vacants au moment de l'Enquête et de ceux dont les locataires ont reçu ou donné un avis de déménagement et qui n'ont pas encore trouvé preneur. Pour cette raison, il sera toujours supérieur au taux d'inoccupation. Le taux de disponibilité donne une indication un peu plus large des tendances que suit l'offre sur le marché locatif.

Dans la RMR de Windsor, le taux de disponibilité est descendu de 16,8 à 14,9 % d'octobre 2008 à octobre 2009. De hauts taux de disponibilité indiquent que le mouvement d'accession à la propriété est resté vigoureux chez les locataires et que, grâce à l'offre abondante de logements locatifs, les locataires peuvent facilement déménager lorsqu'une meilleure unité devient disponible.

Abordabilité des logements locatifs

L'Indicateur de l'abordabilité[1] des logements locatifs sert à déterminer dans quelle mesure un marché locatif est abordable pour les ménages qui y sont locataires. En général, l'indicateur sera supérieur à 100 si moins de 30 % du revenu médian est requis pour payer le loyer médian des appartements de deux chambres, et inférieur si 30 % du revenu ne suffit pas. L'indicateur augmentera si un marché devient plus abordable et diminuera dans le cas contraire.

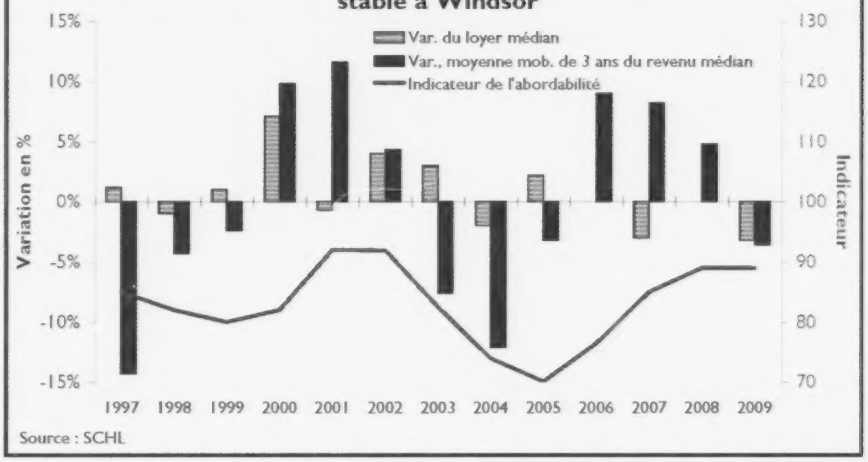
À Windsor, l'Indicateur de l'abordabilité des logements locatifs, établi par la SCHL, est resté stable cette année : il s'est chiffré à 89. Le coût de location d'un appartement de deux chambres de prix médian a diminué de 3,2 % en 2009, et la moyenne mobile de trois ans du revenu médian des ménages locataires a elle aussi diminué (3,6 %). L'indicateur est stable ou s'améliore depuis 2004 à Windsor, mais il est inférieur à celui d'autres marchés en Ontario où la croissance du revenu a été plus rapide.

Perspectives du marché locatif

Dans la RMR de Windsor, le taux d'inoccupation moyen des appartements locatifs se repliera davantage en 2010 et s'établira à 12,0 %. Plusieurs facteurs concourront à faire croître la demande. La légère hausse des taux hypothécaires et la progression des prix de revente vont

Figure 6

L'Indicateur de l'abordabilité des logements locatifs est stable à Windsor



Source : SCHL

[1] Voir les définitions à la page 19.

réduire le mouvement d'accession à la propriété chez les locataires. En outre, on s'attend à ce que l'immigration augmente au Canada en 2010 grâce au renforcement de l'économie mondiale, un facteur qui favorisera le marché locatif, puisque les immigrants étrangers tendent à opter d'abord pour la location. Quant à l'emploi dans la RMR de Windsor, il commencera à s'améliorer graduellement l'an prochain, à mesure que les grands travaux d'infrastructures se mettront en branle et attireront des travailleurs dans la région. Il n'y aura pratiquement pas de hausses de loyers, car les propriétaires essaieront de s'abstenir de majorer les loyers et d'offrir des incitatifs pour conserver leurs locataires et en attirer de nouveaux. Enfin, la construction de logements locatifs ayant été faible à Windsor, l'accroissement de la demande se traduira par une baisse du taux d'inoccupation.

Le taux d'inoccupation national a augmenté en octobre 2009

Taux d'inoccupation des appartements (%) par grand centre		
	oct.08	oct.09
Abbotsford	2,6	6,1
Barrie	3,5	3,8
Brantford	2,4	3,3
Calgary	2,1	5,3
Edmonton	2,4	4,5
Gatineau	1,9	2,2
Grand Sudbury	0,7	2,9
Guelph	2,3	4,1
Halifax	3,4	2,9
Hamilton	3,2	4,0
Kelowna	0,3	3,0
Kingston	1,3	1,3
Kitchener	1,8	3,3
London	3,9	5,0
Moncton	2,4	3,8
Montréal	2,4	2,5
Oshawa	4,2	4,2
Ottawa	1,4	1,5
Peterborough	2,4	6,0
Québec	0,6	0,6
Regina	0,5	0,6
Saguenay	1,6	1,5
Saint John	3,1	3,6
Saskatoon	1,9	1,9
Sherbrooke	2,8	3,9
St. Catharines-Niagara	4,3	4,4
St. John's	0,8	0,9
Thunder Bay	2,2	2,3
Toronto	2,0	3,1
Trois-Rivières	1,7	2,7
Vancouver	0,5	2,1
Victoria	0,5	1,4
Windsor	14,6	13,0
Winnipeg	1,0	1,1
Tous les centres	**2,2**	**2,8**

Le taux d'inoccupation moyen des appartements locatifs dans les 35 principaux centres urbains[1] du Canada s'est accru en octobre 2009 par rapport à octobre 2008 : il est passé de 2,2 à 2,8 %. Cette année, les taux les plus élevés ont été enregistrés à Windsor (13,0 %), Abbotsford (6,1 %), Peterborough (6,0 %), Calgary (5,3 %) et London (5,0 %), et les plus bas, à Regina (0,6 %), Québec (0,6 %), St. John's (0,9 %), Winnipeg (1,1 %), Kingston (1,3 %) et Victoria (1,4 %).

Au Canada, la demande de logements locatifs a diminué sous l'effet des facteurs suivants : ralentissement de la croissance de l'emploi chez les jeunes et meilleure abordabilité des logements de type propriétaire-occupant. La construction d'unités locatives et la concurrence du marché de la copropriété ont elles aussi exacerbé les pressions haussières qui se sont exercées sur les taux d'inoccupation.

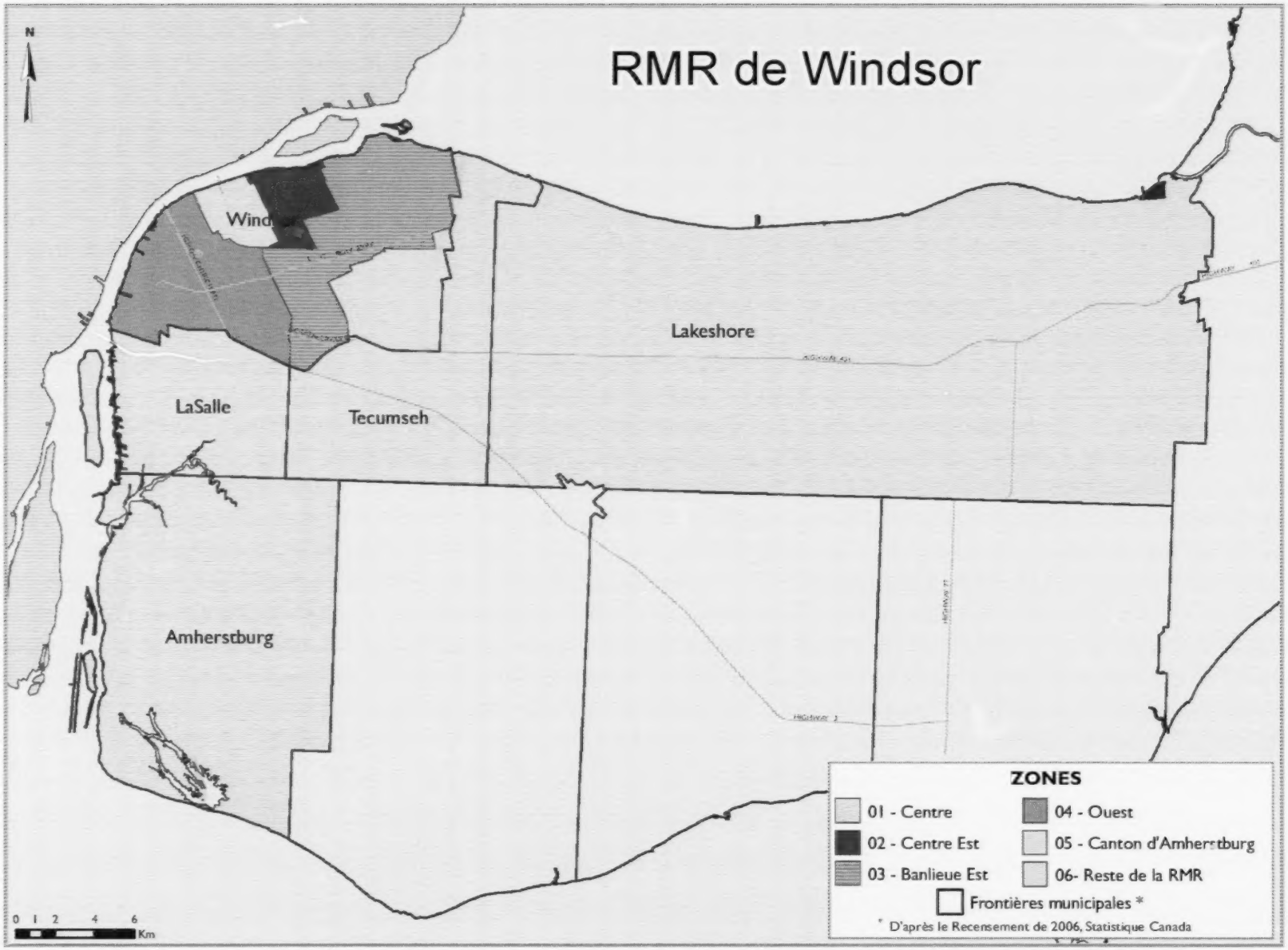
Les loyers mensuels moyens les plus élevés pour les appartements de deux chambres, immeubles neufs et existants confondus, ont été observés à Vancouver (1 169 $), Calgary (1 099 $), Toronto (1 096 $) et Ottawa (1 028 $). C'est à Saguenay (518 $), Trois-Rivières (520 $) et Sherbrooke (553 $) que ces logements se louaient le moins cher en octobre.

Comparer, d'année en année, les loyers des logements neufs et existants peut mener à des conclusions légèrement trompeuses, car les unités neuves ont tendance à se louer plus cher que celles de construction moins récente. En excluant les immeubles neufs, il est possible de se faire une meilleure idée de l'augmentation réelle que subissent la plupart des locataires. Dans les immeubles existants, le loyer moyen des appartements de deux chambres a progressé dans tous les grands centres du pays. Les plus fortes hausses se sont produites à Regina (10,2 %), Saskatoon (8,3 %), Victoria (5,0 %) et St. John's (4,9 %). Dans les 35 grands centres urbains réunis, le loyer moyen des appartements de deux chambres existants est monté de 2,3 % entre octobre 2008 et octobre 2009.

L'Enquête sur les logements locatifs que la SCHL a menée en octobre 2009 englobe aussi les appartements en copropriété offerts en location dans les centres suivants : Calgary, Edmonton, Montréal, Ottawa, Québec, Regina, Saskatoon, Toronto, Vancouver et Victoria. En 2009, le taux d'inoccupation de ces appartements était inférieur à 2 % dans sept des dix agglomérations à l'étude; c'est à Toronto, Saskatoon et Ottawa qu'il était le plus bas et à Regina et Edmonton qu'il était le plus élevé (il s'y chiffrait respectivement à 3,0 % et à 3,1 %).

Les résultats de l'Enquête révèlent que, cette année, les taux d'inoccupation des appartements en copropriété offerts en location étaient inférieurs à ceux des logements du marché locatif traditionnel à Ottawa, Saskatoon, Vancouver, Toronto, Edmonton et Calgary. C'est à Toronto (1 487 $), Vancouver (1 448 $), Calgary (1 310 $) et Victoria (1 223 $) que les appartements en copropriété se louaient le plus cher en moyenne. En 2009, les loyers mensuels moyens des appartements de deux chambres étaient plus élevés dans le cas des copropriétés que dans celui des logements locatifs traditionnels d'initiative privée, et ce, dans tous les centres à l'étude.

[1] Les principaux centres urbains correspondent aux régions métropolitaines de recensement (RMR) définies par Statistique Canada, exception faite de la RMR d'Ottawa-Gatineau, qui est considérée comme deux centres distincts pour les besoins de l'Enquête sur les logements locatifs, et de Charlottetown, qui est une agglomération de recensement (AR).


RMR de Windsor
N
Lakeshore
LaSalle
Tecumseh
Amherstburg
0 1 2 4 6
Km
ZONES
01 - Centre
02 - Centre Est
03 - Banlieue Est
04 - Ouest
05 - Canton d'Amherstburg
06- Reste de la RMR
Frontières municipales *
* D'après le Recensement de 2006, Statistique Canada

DESCRIPTION DES ZONES DE L'ELL – RMR DE WINDSOR	
Zone 1	**Centre** - nord : rivière Detroit; est : Pierre, Moy Parkwood; sud : chemin de fer, boul. Ypres; ouest : Conrail.
Zone 2	**Centre-Est** - nord : rivière Detroit; est : Buckingham, Raymo, Norman, Chrysler; sud : chemin de fer, route Tecumseh; ouest : zone 1.
Zone 3	**Banlieue Est** - nord : rivière Detroit; est : limite de la ville; sud : limite de la ville; ouest : zone 2.
Zone 4	**Ouest** - nord : Conrail; est : avenue Howard; sud : limite de la ville; ouest : zone 3.
Zones 1-4	**Ville de Windsor**
Zone 5	**Canton d'Amherstburg**
Zone 6	**Reste de la RMR** - Englobe la ville d'Essex, la ville de LaSalle, le canton de Lakeshore, le village de St. Clair Beach, le canton de Sandwich South et la ville de Tecumseh.
Zones 1-9	**RMR de Windsor**

TABLEAUX COMPRIS DANS LES RAPPORTS SUR LE MARCHÉ LOCATIVE

Fournis dans TOUS les Rapports sur le marché locative

Données sur les appartements d'initiative privée

1.1.1 Taux d'inoccupation (%), selon la zone et le nombre de chambres
1.1.2 Loyer moyen ($), selon la zone et le nombre de chambres
1.1.3 Univers et nombre d'unités vacantes, selon la zone et le nombre de chambres
1.1.4 Taux de disponibilité (%), selon la zone et le nombre de chambres
1.1.5 Variation en % estimative du loyer moyen
1.2.1 Taux d'inoccupation (%), selon l'année de construction et le nombre de chambres
1.2.2 Loyer moyen ($), selon l'année de construction et le nombre de chambres
1.3.1 Taux d'inoccupation (%), selon la taille de l'immeuble et le nombre de chambres
1.3.2 Loyer moyen ($), selon la taille de l'immeuble et le nombre de chambres
1.4 Taux d'inoccupation (%), selon la fourchette de loyers et le nombre de chambres

Fournis dans CERTAINS des Rapports sur le marché locative

Données sur les appartements d'initiative privée

1.3.3 Taux d'inoccupation (%), selon la zone et le nombre de logements dans l'immeuble

Données sur les maisons en rangée d'initiative privée

2.1.1 Taux d'inoccupation (%), selon la zone et le nombre de chambres
2.1.2 Loyer moyen ($), selon la zone et le nombre de chambres
2.1.3 Univers et nombre d'unités vacantes, selon la zone et le nombre de chambres
2.1.4 Taux de disponibilité (%), selon la zone et le nombre de chambres
2.1.5 Variation en % estimative du loyer moyen

Données sur les appartements et les maisons en rangée d'initiative privée

3.1.1 Taux d'inoccupation (%), selon la zone et le nombre de chambres
3.1.2 Loyer moyen ($), selon la zone et le nombre de chambres
3.1.3 Univers et nombre d'unités vacantes, selon la zone et le nombre de chambres
3.1.4 Taux de disponibilité (%), selon la zone et le nombre de chambres
3.1.5 Variation en % estimative du loyer moyen

Fournis dans les rapports de Québec, Montréal, Ottawa, Toronto, Regina, Saskatoon, Edmonton, Calgary, Vancouver et Victoria

Données sur les appartements en copropriété offerts en location *

4.1.1 App. en coprop. offerts en location et app. d'initiative privée visés par l'ELL - Taux d'inoccupation (%)
4.1.2 Loyer moyen ($) des app. en coprop. offerts en location et des app. d'initiative privée visés par l'ELL - nbre de chambres
4.1.3 Loyer moyen ($) des appartements en copropriété offerts en location
4.2.1 Appartements en coprop. offerts en location et app. d'initiative privée visés par l'ELL, Taux d'inoccupation global (%) - taille de l'immeuble
4.3.1 Univers des coprop., nbre d'unités offertes en location, pourcentage d'app. en coprop. offerts en location et taux d'inoccupation, Appartements en copropriété.
4.3.2 Univers des coprop., nbre d'unités offertes en location, pourcentage d'app. en coprop. offerts en location et taux d'inoccupation, Appartements en copropriété - taille de l'immeuble

Fournis dans les rapports de Montréal, Toronto, Vancouver, St. John's, Halifax, Québec, Barrie, Ottawa, Regina, Saskatoon, Calgary, Edmonton, Abbotsford, Kelowna et Victoria

Données sur les logements locatifs du marché secondaire

5.1 Loyer moyen ($) des logements locatifs du marché secondaire selon le type de logement
5.2 Nbre et pourcentage estimatifs de ménages occupant des log. locatifs du marché secondaire selon le type de log.

1.1.1 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres RMR de Windsor

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.08	oct.09	oct.08	oct.09	oct.08	oct.09	oct.08	oct.09	oct.08	oct.09
Zone 1 - Centre	17,2 d	20,2 d	17,2 d	13,0 c	18,0 d	16,6 d	**	**	17,5 a	15,6 a
Zone 2 - Centre-Est	**	**	21,1 d	18,9 d	13,3 c	15,4 d	**	5,0 d	16,8 a	16,2 d
Zone 3 - Banlieue Est	12,1 c	**	9,5 a	8,9 b	11,7 a	11,9 c	**	**	10,6 a	10,5 c
Zone 4 - Ouest	9,4 b	12,7 c	17,7 a	11,6 a	11,7 a	10,4 c	14,0 d	**	14,9 a	11,5 a
Ville de Windsor (zones 1-4)	13,4 a	16,8 d	16,0 a	12,4 a	14,0 a	13,6 a	13,2 d	14,5 d	15,0 a	13,4 a
Zone 5 - Ville d'Amherstburg	23,3 a	33,3 a	4,4 a	6,5 a	12,8 c	6,6 b	0,0 a	0,0 a	8,2 b	6,8 a
Zone 6 - Reste de la RMR	**	**	11,3 c	9,7 b	4,8 a	4,8 a	20,8 a	4,7 d	8,1 a	6,7 a
Windsor (RMR)	**13,6 a**	**16,9 d**	**15,7 a**	**12,2 a**	**13,4 a**	**13,0 a**	**13,5 c**	**13,4 d**	**14,6 a**	**13,0 a**

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a – Excellent, b – Très bon, c – Bon, d – Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers
a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage.

1.1.2 Loyer moyen ($) des appartements d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres RMR de Windsor

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.08	oct.09	oct.08	oct.09	oct.08	oct.09	oct.08	oct.09	oct.08	oct.09
Zone 1 - Centre	467 a	419 a	637 a	595 a	747 a	712 a	845 c	796 b	664 a	605 a
Zone 2 - Centre-Est	457 a	452 a	616 a	592 a	759 a	725 a	1 001 a	935 a	691 a	665 a
Zone 3 - Banlieue Est	552 a	541 a	686 a	684 a	793 a	766 a	885 a	828 b	723 a	703 a
Zone 4 - Ouest	509 a	487 a	627 a	602 a	770 a	758 a	819 a	765 b	677 a	658 a
Ville de Windsor (zones 1-4)	502 a	462 a	643 a	619 a	767 a	740 a	885 a	832 a	686 a	652 a
Zone 5 - Ville d'Amherstburg	501 a	508 a	716 a	709 a	886 a	953 a	1 178 a	**	792 a	803 a
Zone 6 - Reste de la RMR	**	**	687 a	656 a	803 a	781 a	767 a	786 a	759 a	736 a
Windsor (RMR)	**503 a**	**462 a**	**645 a**	**622 a**	**772 a**	**747 a**	**883 a**	**829 a**	**691 a**	**658 a**

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives (cv = coefficient de variation) :
a – Excellent ($0 \leq cv \leq 2,5$), b – Très bon ($2,5 < cv \leq 5$), c – Bon ($5 < cv \leq 7,5$),
d – Passable (utiliser avec prudence) ($7,5 < cv \leq 10$)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers
a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage.

1.1.3 Univers des appartements d'initiative privée et nombre d'unités vacantes en octobre 2009 selon la zone et le nombre de chambres
RMR de Windsor

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	Vacants	Univers	Vacants	Univers	Vacants	Univers	Vacants	Univers	Vacants	Univers
Zone 1 - Centre	179 d	888	322 c	2 471	271 d	1 628	**	87	790 a	5 074
Zone 2 - Centre-Est	**	70	164 d	872	146 d	952	4 d	82	320 d	1 976
Zone 3 - Banlieue Est	**	377	151 b	1 684	180 c	1 512	**	55	381 c	3 627
Zone 4 - Ouest	26 c	200	207 a	1 776	127 c	1 216	**	70	377 a	3 263
Ville de Windsor (zones 1-4)	257 d	1 536	843 a	6 803	724 a	5 307	43 d	294	1 868 a	13 940
Zone 5 - Ville d'Amherstburg	2 a	6	11 a	165	7 b	107	0 a	11	20 a	288
Zone 6 - Reste de la RMR	**	**	18 b	186	15 a	318	1 d	21	35 a	528
Windsor (RMR)	**260 d**	**1 545**	**872 a**	**7 154**	**747 a**	**5 731**	**44 d**	**326**	**1 923 a**	**14 756**

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a – Excellent, b – Très bon, c – Bon, d – Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers
a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur **Méthode d'enquête** ou **Tableaux sur la fiabilité des données** pour en savoir davantage.

1.1.4 Taux de disponibilité (%) des appartements d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres
RMR de Windsor

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.08	oct.09	oct.08	oct.09	oct.08	oct.09	oct.08	oct.09	oct.08	oct.09
Zone 1 - Centre	18,7 d	21,2 d	19,5 a	15,5 d	19,5 d	19,5 d	**	**	19,5 a	18,0 a
Zone 2 - Centre-Est	**	**	23,2 a	19,6 d	16,5 d	17,7 d	**	**	19,3 a	17,7 a
Zone 3 - Banlieue Est	16,9 a	13,9 d	11,6 a	10,2 c	14,2 a	13,9 a	5,7 d	**	13,2 a	12,1 a
Zone 4 - Ouest	11,3 c	14,3 c	19,8 a	13,1 a	14,4 a	12,2 c	17,5 d	**	17,2 a	13,1 a
Ville de Windsor (zones 1-4)	16,1 a	17,9 d	18,2 a	14,1 a	16,3 a	15,9 a	15,2 d	**	17,2 a	15,3 a
Zone 5 - Ville d'Amherstburg	34,9 a	33,3 a	5,0 a	7,1 a	15,2 d	8,4 b	0,0 a	15,6 a	9,9 a	8,4 a
Zone 6 - Reste de la RMR	**	**	13,5 a	10,7 c	7,4 a	5,8 a	20,8 a	4,7 d	10,4 a	7,6 a
Windsor (RMR)	**16,3 a**	**18,0 d**	**17,8 a**	**13,9 a**	**15,8 a**	**15,2 a**	**15,3 d**	**	**16,8 a**	**14,9 a**

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a – Excellent, b – Très bon, c – Bon, d – Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers
a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur **Méthode d'enquête** ou **Tableaux sur la fiabilité des données** pour en savoir davantage.

1.1.5 Variation en % estimative du loyer moyen des appartements d'initiative privée [1] selon le nombre de chambres
RMR de Windsor

Centre	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.07 à oct.08	oct.08 à oct.09	oct.07 à oct.08	oct.08 à oct.09	oct.07 à oct.08	oct.08 à oct.09	oct.07 à oct.08	oct.08 à oct.09	oct.07 à oct.08	oct.08 à oct.09
Zone 1 - Centre	++	++	++	++	++	++	**	**	++	++
Zone 2 - Centre-Est	**	**	++	++	++	++	++	**	++	++
Zone 3 - Banlieue Est	++	++	++	++	++	++	**	**	++	++
Zone 4 - Ouest	++	++	++	++	-0,6 b	++	**	**	++	++
Ville de Windsor (zones 1-4)	++	++	++	++	++	++	++	++	++	++
Zone 5 - Ville d'Amherstburg	-1,1 a	-4,1 a	2,6 a	++	0,9 a	0,7 b	-3,1 a	**	3,7 c	++
Zone 6 - Reste de la RMR	**	**	2,7 a	++	2,4 a	++	4,5 a	**	2,1 a	-2,6 b
Windsor (RMR)	++	++	++	++	++	++	++	++	++	**

[1]La variation en pourcentage du loyer moyen constitue une mesure de l'évolution du marché et est fondée sur les structures qui ont fait partie de l'échantillon les deux années.

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a – Excellent, b – Très bon, c – Bon, d – Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
++ La variation du loyer n'est pas statistiquement significative.Autrement dit, elle n'est pas différente de zéro (0) sur le plan statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers
a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon **s.o.** : Sans objet

Veuillez cliquer sur **Méthode d'enquête** ou **Tableaux sur la fiabilité des données** pour en savoir davantage.

1.2.1 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée selon l'année de construction et le nombre de chambres
RMR de Windsor

Année de construction	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.08	oct.09	oct.08	oct.09	oct.08	oct.09	oct.08	oct.09	oct.08	oct.09
Windsor (RMR)										
Avant 1960	17,7 d	19,2 a	22,6 a	16,0 a	21,8 d	23,2 d	**	**	21,6 a	19,0 a
1960 à 1974	9,0 b	12,3 d	14,0 a	12,7 c	11,9 a	14,0 a	**	4,3 d	12,7 a	12,9 a
1975 à 1989	**	**	12,0 c	7,4 b	11,5 a	6,0 b	**	**	11,7 a	6,8 b
1990 ou après	**	**	11,3 d	11,1 d	9,8 c	11,8 d	11,9 d	**	10,2 c	11,6 d
Tous les immeubles	13,6 a	16,9 d	15,7 a	12,2 a	13,4 a	13,0 a	13,5 c	13,4 d	14,6 a	13,0 a

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a – Excellent, b – Très bon, c – Bon, d – Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers
a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur **Méthode d'enquête** ou **Tableaux sur la fiabilité des données** pour en savoir davantage.

1.2.2 Loyer moyen ($) des appartements d'initiative privée selon l'année de construction et le nombre de chambres RMR de Windsor

Année de construction	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.08	oct.09	oct.08	oct.09	oct.08	oct.09	oct.08	oct.09	oct.08	oct.09
Windsor (RMR)										
Avant 1960	452 a	418 a	546 a	535 a	626 a	616 a	754 a	763 a	564 a	541 a
1960 à 1974	544 a	530 a	661 a	644 a	774 a	755 a	968 a	913 a	693 a	676 a
1975 à 1989	522 a	531 a	707 a	687 a	832 a	822 a	991 c	899 b	771 a	756 a
1990 ou après	**	**	664 a	633 a	765 a	767 a	834 a	763 c	748 a	735 a
Tous les immeubles	503 a	462 a	645 a	622 a	772 a	747 a	883 a	829 a	691 a	658 a

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives (cv = coefficient de variation) :

a – Excellent ($0 \leq cv \leq 2,5$), b – Très bon ($2,5 < cv \leq 5$), c – Bon ($5 < cv \leq 7,5$),

d – Passable (utiliser avec prudence) ($7,5 < cv \leq 10$)

** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers
a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon **s.o.** : Sans objet

Veuillez cliquer sur **Méthode d'enquête** ou **Tableaux sur la fiabilité des données** pour en savoir davantage.

1.3.1 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée selon la taille de l'immeuble et le nombre de chambres RMR de Windsor

Taille	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.08	oct.09	oct.08	oct.09	oct.08	oct.09	oct.08	oct.09	oct.08	oct.09
Windsor (RMR)										
3 à 5 unités	**	**	20,3 d	**	18,4 d	**	19,8 d	**	19,6 a	18,5 d
6 à 19 unités	16,4 d	21,9 d	23,2 a	18,2 a	17,8 a	21,5 a	22,0 d	**	20,8 a	19,7 a
20 à 49 unités	12,9 c	24,5 d	15,2 a	14,0 a	11,7 a	13,5 c	**	**	13,6 a	14,9 a
50 à 99 unités	11,1 c	**	13,1 c	4,7 d	8,7 b	4,0 c	**	**	11,2 c	5,3 c
100 unités et +	**	4,6 b	6,4 c	3,3 b	10,7 d	6,0 b	2,0 b	13,4 c	8,1 c	4,8 b
Tous les immeubles	13,6 a	16,9 d	15,7 a	12,2 a	13,4 a	13,0 a	13,5 c	13,4 d	14,6 a	13,0 a

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a – Excellent, b – Très bon, c – Bon, d – Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers
a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur **Méthode d'enquête** ou **Tableaux sur la fiabilité des données** pour en savoir davantage.

1.3.2 Loyer moyen ($) des appartements d'initiative privée selon la taille de l'immeuble et le nombre de chambres RMR de Windsor

Taille	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.08	oct.09	oct.08	oct.09	oct.08	oct.09	oct.08	oct.09	oct.08	oct.09
Windsor (RMR)										
3 à 5 unités	421 a	403 a	523 a	523 a	651 a	648 a	764 a	778 a	612 a	608 a
6 à 19 unités	465 a	456 a	579 a	562 a	709 a	682 a	785 a	719 a	620 a	601 a
20 à 49 unités	493 a	487 a	638 a	629 a	796 a	792 a	951 a	812 a	684 a	666 a
50 à 99 unités	519 a	506 a	701 a	676 a	834 a	826 a	993 b	**	743 a	725 a
100 unités et +	579 a	440 a	737 a	694 a	867 a	816 a	1 237 a	1 008 a	788 a	696 a
Tous les immeubles	503 a	462 a	645 a	622 a	772 a	747 a	883 a	829 a	691 a	658 a

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives (cv = coefficient de variation) :

a – Excellent ($0 \leq cv \leq 2,5$), b – Très bon ($2,5 < cv \leq 5$), c – Bon ($5 < cv \leq 7,5$),

d – Passable (utiliser avec prudence) ($7,5 < cv \leq 10$)

** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.

a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers

a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon **s.o.** : Sans objet

Veuillez cliquer sur **Méthode d'enquête** ou **Tableaux sur la fiabilité des données** pour en savoir davantage.

1.3.3 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée selon la zone et le nombre de logements dans l'immeuble RMR de Windsor

Zone	3-5		6-19		20-49		50-99		100+	
	oct.08	oct.09	oct.08	oct.09	oct.08	oct.09	oct.08	oct.09	oct.08	oct.09
Zone 1 - Centre	23,4 d	**	25,8 a	20,4 d	15,3 d	19,9 a	13,4 d	**	**	8,1 b
Zone 2 - Centre-Est	18,8 d	**	23,0 d	28,5 d	20,9 a	17,3 d	12,6 d	**	**	**
Zone 3 - Banlieue Est	21,8 d	**	14,8 a	18,7 a	10,8 a	14,0 c	**	**	8,6 b	2,0 a
Zone 4 - Ouest	12,0 d	12,4 d	18,6 a	15,1 a	15,1 a	13,0 c	11,3 a	4,8 a	a.l.u.	a.l.u.
Ville de Windsor (zones 1-4)	19,6 a	19,0 d	21,5 a	19,9 a	13,8 a	15,3 a	11,8 c	5,5 c	8,6 c	5,0 b
Zone 5 - Ville d'Amherstburg	18,5 d	24,9 d	2,7 a	0,0 a	10,0 a	**	**	**	a.l.u.	a.l.u.
Zone 6 - Reste de la RMR	**	2,9 c	13,0 a	19,1 a	a.l.u.	a.l.u.	**	**	**	**
Windsor (RMR)	**19,6 a**	**18,5 d**	**20,8 a**	**19,7 a**	**13,6 a**	**14,9 a**	**11,2 c**	**5,3 c**	**8,1 c**	**4,8 b**

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :

a – Excellent, b – Très bon, c – Bon, d – Passable (utiliser avec prudence)

** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.

a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers

a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur **Méthode d'enquête** ou **Tableaux sur la fiabilité des données** pour en savoir davantage.

1.4 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée selon la fourchette de loyers
RMR de Windsor

Fourchette de loyers	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Total	
	oct.08	oct.09	oct.08	oct.09	oct.08	oct.09	oct.08	oct.09	oct.08	oct.09
Windsor (RMR)										
Moins de 500 $	19,6 d	20,5 d	19,4 d	20,3 d	**	**	**	**	20,5 d	21,0 d
500 à 599 $	11,3 c	13,8 c	25,0 a	18,6 a	30,0 d	27,7 d	**	**	22,8 a	19,4 a
600 à 699 $	**	**	17,5 a	11,7 a	19,2 d	20,0 d	**	**	17,7 a	14,5 a
700 à 799 $	**	**	9,8 b	3,4 c	14,7 a	14,1 c	**	**	12,2 a	9,8 a
800 à 899 $	a.l.e.	**	**	**	9,3 b	4,0 b	**	**	9,9 b	4,2 c
900 $ et +	a.l.e.	a.l.e.	3,1 c	**	6,3 b	5,0 c	4,9 d	**	5,9 b	4,9 c
Toutes les fourchettes	13,6 a	16,9 d	15,7 a	12,2 a	13,4 a	13,0 a	13,5 c	13,4 d	14,6 a	13,0 a

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a – Excellent, b – Très bon, c – Bon, d – Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers
a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur **Méthode d'enquête** ou **Tableaux sur la fiabilité des données** pour en savoir davantage.

NOTE TECHNIQUE :

Différence entre la variation en pourcentage des loyers moyens (immeubles neufs et existants) ET la variation en pourcentage des loyers moyens de l'échantillon fixe (immeubles existants seulement)

Variation en pourcentage des loyers moyens (immeubles neufs et existants) : Le résultat (hausse ou baisse) du calcul de la variation en pourcentage des loyers moyens d'une année à une autre (par exemple : dans le cas d'un loyer moyen qui passerait de 500 $ en 2008 à 550 $ en 2009, le résultat serait une hausse de 10 %) est influencé par l'évolution de la composition de l'univers des logements locatifs (par exemple, l'ajout à l'univers de l'Enquête d'ensembles neufs de logements locatifs luxueux, la rénovation ou la modernisation d'unités locatives et le roulement des locataires peuvent faire monter les loyers moyens par rapport à l'année précédente) et par la variation du niveau des loyers (c'est-à-dire par les hausses et les baisses du niveau des loyers exigés par les propriétaires-bailleurs).

Variation en pourcentage des loyers moyens de l'échantillon fixe (immeubles existants seulement) : Cette mesure permet d'estimer la variation du niveau des loyers. Cette estimation est effectuée à partir d'immeubles qu'ont en commun les échantillons des Enquêtes sur les logements locatifs menées au automne de 2008 et celui de 2009. Par contre, le résultat est quand même influencé, dans une certaine mesure, par l'évolution de la composition de l'univers des logements locatifs (par exemple, par la rénovation ou la modernisation d'unités locatives et le roulement des locataires, des facteurs qui ne sont pas mesurés par l'Enquête, les données recueillies n'étant pas assez détaillées).

MÉTHODE DE L'ENQUÊTE SUR LES LOGEMENTS LOCATIFS

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) mène l'**Enquête sur les logements locatifs** (ELL) chaque année en avril et en octobre pour mesurer les forces en présence sur le marché locatif. L'Enquête porte sur un échantillon de logements pris dans tous les centres urbains de 10 000 habitants ou plus. Seuls les immeubles d'initiative privée qui comptent au moins trois logements locatifs et qui sont sur le marché depuis au moins trois mois sont inclus. Les enquêteurs obtiennent des données sur les loyers du marché, les logements disponibles et les logements inoccupés pour tous les immeubles compris dans l'échantillon. La plupart des résultats diffusés dans la présente publication portent sur les immeubles d'appartements d'initiative privée.

L'Enquête se fait par téléphone ou sur place, et l'information est obtenue du propriétaire, du gestionnaire ou du concierge. L'Enquête a lieu pendant les deux premières semaines des mois d'avril et octobre, et ses résultats reflètent la conjoncture du marché à ce moment-là.

L'Enquête sur les logements locatifs que mène la SCHL permet de connaître les taux d'inoccupation, les taux de disponibilité et les loyers moyens des logements neufs ou existants. En octobre 2006, la SCHL a adopté une nouvelle mesure qui permet d'estimer le taux de variation des loyers dans les immeubles existants seulement. Cette mesure tient compte d'immeubles qu'ont en commun les échantillons des enquêtes de l'année en cours et de l'année précédente. En examinant comment évoluent les loyers dans les immeubles existants, on fait abstraction de l'incidence que peuvent avoir les immeubles neufs, les immeubles convertis et le renouvellement de l'échantillon sur le pourcentage de variation des loyers. Les estimations relatives aux immeubles existants sont diffusées dans le *Rapport sur le marché locatif : Faits saillants pour le Canada* et dans les *Rapports sur le marché locatif : Faits saillants* de chaque province. Les loyers pratiqués dans les immeubles neufs et dans les immeubles existants y figurent également. Les taux de variation des loyers sont statistiquement significatifs dans le cas des immeubles existants, alors qu'ils peuvent ne pas l'être dans le cas de certains calculs touchant les loyers des logements neufs et existants.

MÉTHODE DE L'ENQUÊTE SUR LE MARCHÉ LOCATIF SECONDAIRE

Chaque année en septembre et en octobre, la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) mène l'**Enquête sur le marché locatif secondaire** (EMLS) pour mesurer les forces en présence sur ce marché. Ce dernier englobe les logements qui ne sont pas visés par l'Enquête sur les logements locatifs (ELL). Voici les types de logement que la SCHL inclut dans l'EMLS :

- maisons individuelles offertes en location;
- maisons jumelées offertes en location (maisons situées dans un ensemble comptant deux logements de taille comparable qui partagent un seul toit et qui sont situés soit côte à côte, soit l'un derrière l'autre);
- maisons en rangée en propriété absolue offertes en location;
- appartements offerts en location dans un duplex (immeuble comptant deux logements superposés);
- appartements accessoires offerts en location (logements distincts situés à l'intérieur d'une habitation);
- logements en copropriété offerts en location (catégorie pouvant comprendre plusieurs types de logement, mais essentiellement composée d'appartements);
- appartements situés dans un bâtiment commercial ou un autre type d'immeuble renfermant un ou deux logements.

L'EMLS est effectuée dans certaines régions métropolitaines de recensement (RMR). Elle comporte trois volets :

- l'Enquête auprès des ménages sur les loyers;
- l'Enquête sur les loyers des appartements en copropriété (menée auprès des ménages locataires);
- l'Enquête sur les taux d'inoccupation des appartements en copropriété (menée auprès des propriétaires).

Les trois enquêtes se font par téléphone. Dans l'Enquête sur les taux d'inoccupation des appartements en copropriété, les données sont obtenues du propriétaire, du gestionnaire ou du concierge et peuvent être recueillies sur place si aucun contact téléphonique n'a pu être établi. Dans les deux autres enquêtes, l'information est recueillie auprès d'un adulte faisant partie du ménage. Les trois enquêtes ont lieu en septembre et en octobre, et les résultats témoignent de la conjoncture du marché à ce moment-là.

Dans le cas de l'Enquête sur les taux d'inoccupation des appartements en copropriété, la SCHL publie des données sur le nombre d'unités louées et sur les taux d'inoccupation. Dans le cas de l'Enquête sur les loyers des appartements en copropriété et de l'Enquête auprès des ménages sur les loyers, elle publie des données sur les loyers moyens. Chaque estimation fournie est assortie d'un code à une lettre indiquant son degré de fiabilité statistique (déterminé selon le coefficient de variation, ou c.v.). En 2009, les appartements en copropriété offerts en location ont fait l'objet de l'EMLS dans les RMR suivantes : Vancouver, Victoria, Calgary, Edmonton, Regina, Saskatoon, Toronto, Ottawa, Montréal et Québec (NOTE : les données sur les copropriétés offertes en location n'ont pas été compilées pour Regina et Saskatoon). D'autres logements du marché locatif secondaire ont été visés par l'EMLS à Abbotsford, Barrie, Calgary, Edmonton, Halifax, Montréal, Ottawa, Québec, St. John's, Toronto Regina, Saskatoon, Kelowna, Vancouver et Victoria.

DÉFINITIONS

Logement disponible : Un logement locatif est considéré comme étant disponible si le locataire actuel a envoyé ou reçu un avis de déménagement officiel et qu'aucun nouveau locataire n'a signé de bail, ou encore si le logement est vacant (voir la définition de « logement vacant »).

Loyer : Montant réel que les locataires paient pour leur logement. Aucun rajustement n'est fait selon que des commodités et services, comme le chauffage, l'électricité, le stationnement et l'eau chaude, sont inclus ou non dans le loyer. Dans le cas des logements disponibles ou vacants, le loyer correspond au montant demandé par le propriétaire.

Les chiffres sur les loyers moyens figurant dans la présente publication donnent une bonne indication du montant que paient les locataires selon la taille des logements et le secteur géographique. Les services comme le chauffage, l'électricité et l'eau chaude peuvent être inclus ou non dans le loyer.

Immeuble d'appartements locatifs : Tout immeuble comptant au moins trois logements offerts en location, dont un ou plus n'a pas d'entrée privée. Les habitations occupées par les propriétaires n'entrent pas dans le nombre total de logements locatifs compris dans les immeubles.

Ensemble de logements en rangée locatifs : Tout immeuble comptant au moins trois logements contigus avec entrée privée qui sont offerts en location. Les habitations occupées par les propriétaires n'entrent pas dans le nombre total de logements locatifs compris dans les ensembles. Les logements (ou maisons) en rangée sont parfois appelés logements en bande.

Logement vacant : Un logement est considéré comme étant vacant s'il n'est pas occupé au moment de l'Enquête et qu'il pourrait l'être immédiatement.

Définition des secteurs de recensement utilisés dans la présente publication

Une région métropolitaine de recensement (RMR) ou une agglomération de recensement (AR) est formée d'une ou de plusieurs municipalités adjacentes situées autour d'une grande région urbaine (appelée noyau urbain). Un noyau urbain doit, selon les données du recensement de la population, compter au moins 10 000 habitants pour former une AR et au moins 100 000 habitants pour former une RMR. Pour être incluses dans une RMR ou une AR, les municipalités adjacentes doivent avoir un degré d'intégration élevé avec la région urbaine centrale, lequel est déterminé par le volume de navetteurs établi d'après les données du recensement sur le lieu de travail. Les RMR et les AR englobent des municipalités ou des subdivisions de recensement.

Toutes les données figurant dans la présente publication de la SCHL sont fondées sur les secteurs définis aux fins du Recensement de 2001 et 2006 de Statistique Canada.

Remerciements

L'Enquête sur les logements locatifs et l'Enquête sur le marché locatif secondaire n'auraient pas pu être effectuées sans la collaboration des propriétaires, gestionnaires et concierges d'immeubles des différentes régions du Canada. La SCHL apprécie grandement leur travail acharné ainsi que l'aide qu'ils lui apportent en fournissant de l'information exacte en temps voulu. Grâce à leur contribution, la SCHL est en mesure de diffuser de l'information qui profitera à l'ensemble du secteur de l'habitation.

L'indicateur de l'abordabilité des logements locatif

La Société canadienne d'hypothèques et de logement a élaboré un nouvel indicateur de l'abordabilité des logements locatifs afin d'évaluer dans quelle mesure un marché locatif est abordable pour les ménages qui y sont locataires. On calcule d'abord combien un ménage locataire doit gagner pour être en mesure de payer le loyer médian des appartements de deux chambres sans y consacrer plus de 30 % de son revenu. Ensuite, on divise la moyenne triennale mobile des revenus médians des ménages par le revenu minimum requis. Le quotient est multiplié par 100, et le produit devient notre indicateur. Ce dernier sera supérieur à 100 si moins de 30 % du revenu est requis, et inférieur si 30 % du revenu ne suffit pas à payer le loyer médian des appartements de deux chambres. En général, l'indicateur augmentera si un marché devient plus abordable et diminuera dans le cas contraire.

Les chiffres estimatifs dont se sert la SCHL dans le cas du revenu médian des ménages locataires sont fondés sur les résultats de l'Enquête sur la dynamique du travail et du revenu, de Statistique Canada. Des données sont disponibles pour la période allant de 1994 à 2005. La SCHL a établi des prévisions pour 2006, 2007, 2008 et 2009.

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada, et ce depuis plus de 60 ans.

En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le système canadien de logement demeure l'un des meilleurs du monde. La SCHL aide les Canadiens à accéder à un éventail de logements durables, abordables et de qualité, favorisant ainsi la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à l'adresse suivante : www.schl.ca
Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone : 1-800-668-2642 ou par télécopieur : 1-800-245-9274.
De l'extérieur du Canada : 613-748-2003; télécopieur : 613-748-2016.

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour vous abonner à la version papier (payante) des publications du CAM, veuillez composer le 1-800-668-2642.

©2009 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) ; courriel : chic@schl.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1-800-668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :
Titre de la publication, année et date de diffusion

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

30/11/2009

Marché de l'habitation : notre savoir à votre service

RAPPORTS GRATUITS EN LIGNE :

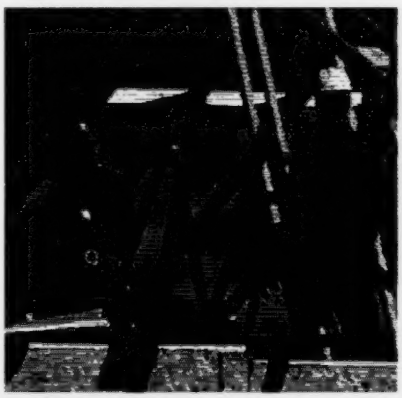
- Statistiques du logement au Canada
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants – Canada et les régions
- Perspectives du marché de l'habitation, grands centres urbains
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation : Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Actualités habitation, Canada
- Actualités habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, régions
- Statistiques mensuelles sur l'habitation
- Perspectives du marché, Nord du Canada
- Tableaux de données provisoires sur les mises en chantier
- Rapport sur la rénovation et l'achat de logements
- Rapport sur le marché locatif : Faits saillants provinciaux *Maintenant publié deux fois l'an!*
- Rapport sur le marché locatif, grands centres urbains
- Statistiques sur le marché locatif *Maintenant publié deux fois l'an!*
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées – Tableaux supplémentaires, régions

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!

Cliquez sur www.schl.ca/marchedelhabitation pour consulter, imprimer, télécharger ou vous abonner.

Les rapports électroniques du Centre d'analyse de marché de la SCHL procurent une foule de renseignements détaillés sur les marchés national, provinciaux, régionaux et locaux.

- **Prévisions et analyses :** renseignements sur les tendances futures du marché de l'habitation aux échelles locale, régionale et nationale.
- **Données et statistiques :** renseignements sur les différents aspects du marché de l'habitation – mises en chantier, loyers, taux d'inoccupation, et beaucoup plus!



Découvrez des solutions en matière de logement abordable

Le Centre du logement abordable de la SCHL travaille de concert avec le secteur privé et les professionnels de l'industrie afin d'élaborer des solutions en matière de logement abordable partout au Canada. Vous pouvez en apprendre davantage sur nos programmes, nos ensembles réalisés ou communiquer avec un expert.

64477_2009_A01